

# Exposé

## Wohnung in Fellbach

### 3 ZW, energetisch saniert, sonnig, ruhig, Fellbach



Objekt-Nr. OM-318208

### Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

70734 Fellbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	175 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.850 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die zu vermietende Etagenwohnung befindet sich in einem 3- Familienhaus in Fellbach. Das gesamte Wohngebäude sowie die zu vermietende Wohnung wurden zwischen 2010-2012 kernsaniert und energetisch saniert.

Ausstattung:

Die 3 ZW verfügt über einen offenen Wohnbereich, sowie zwei geräumige Zimmer als Schlaf-, Arbeit-/Kinderzimmer. Vom Wohnzimmer aus erreicht man den nach Süden ausgerichteten Balkon, das Schlafzimmer ist geräumig groß mit genügend Platz für einen großen Kleiderschrank. Das 3. Zimmer kann als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer genutzt werden. Im gesamten Wohnbereich liegt hochwertiger Eichenholzparkettboden, der sofort eine angenehme Wohnatmosphäre vermittelt. Die Küche kann in Absprache mit dem Vormieter übernommen werden.

Das Tageslichtbad ist hochwertig gestaltet, Duschbadewanne, Waschbecken mit Spiegel und Beleuchtung, Handtuchheizkörper. Außerdem gibt es ein separates WC mit Waschbecken. Beide Räume sowie die Küche sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet.

Sämtliche Fenster sind mit Rollläden versehen.

Der historische Gewölbekeller wurde aufwendig saniert und steht den Mieterinnen und Mietern als Gemeinschaftsraum zur Verfügung.

Es fallen keine Maklergebühren an. ++++++

In der angegebenen Miete sind die Nebenkosten nicht enthalten.

Sonstiges

Geeignet für Single, Paare oder kleine Familie mit 1 Kind

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Ruhige Wohnlage in einem gewachsenen Wohngebiet und netter Nachbarschaft. In Fellbach finden Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Apotheke, Buchhandlung, etc.) fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Kindergärten, Haupt- und Realschule, Gymnasium, Ärzte und nette Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art erreichen Sie durch kurze Wege.

ÖPNV

Stadtbahn U1, Buslinie 60, 215: 5 min fußläufig

S-Bahn: 25 min fußläufig oder mit Bus 11 min.

B14 in weniger als 2 min erreichbar.

Sowohl die Landeshauptstadt Stuttgart, die Neckarvororte (u.a. mit Daimler etc.) und das schöne Remstal erreichen Sie mühelos.

Naherholung

Fellbach liegt umgeben von Feldern, Wäldern und Wiesen und lädt jederzeit zu einem Spaziergang, einem Ausflug mit dem Fahrrad oder einer Joggingrunde ein.

Sie wohnen ruhig am Fuße des Kappelbergs, in netter Nachbarschaft und verlieren aber zugleich nicht die Vorzüge der Region rund um Stuttgart.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



WC

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kinderzimmer



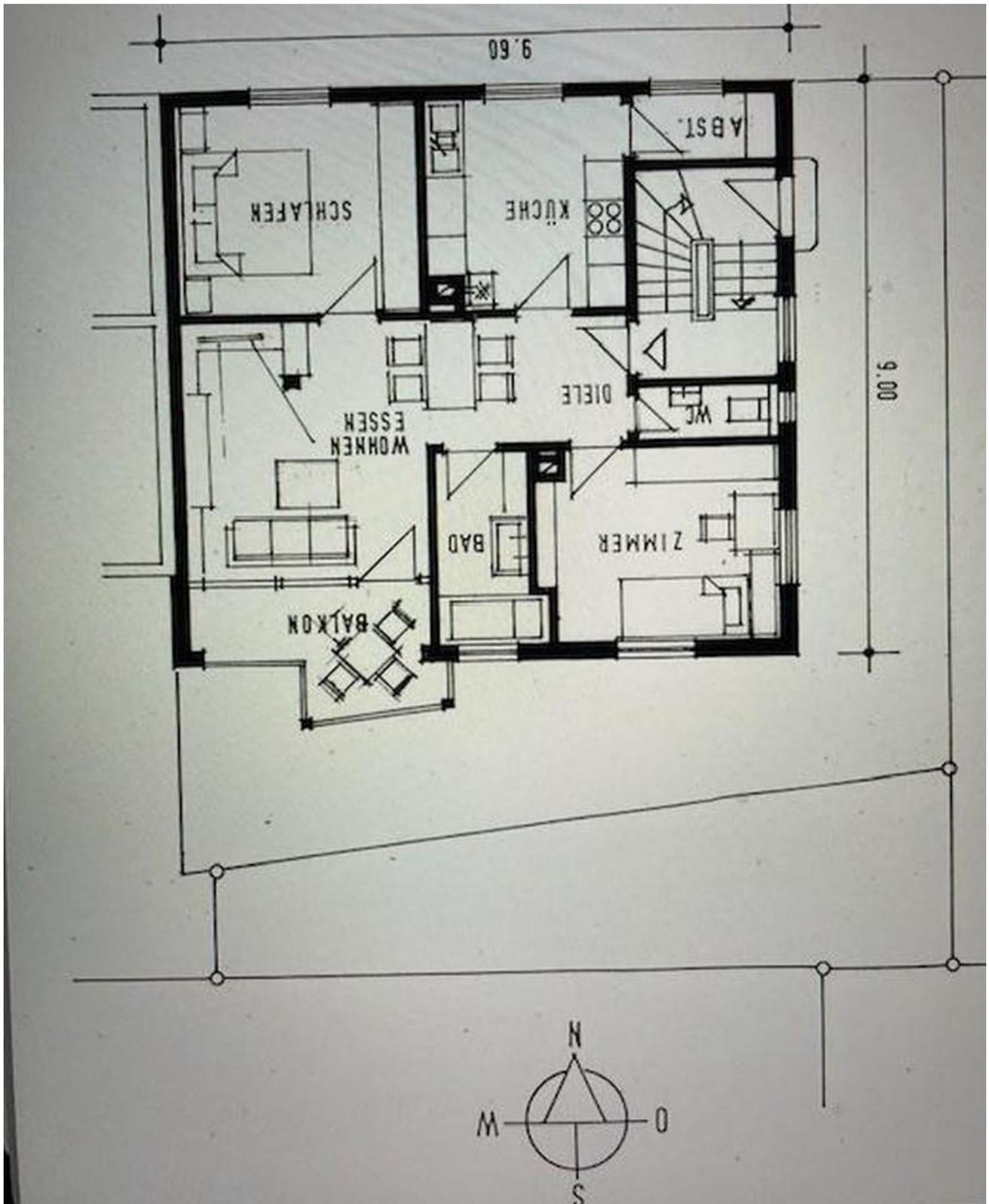
Bad

# Exposé - Galerie



Gewölbekeller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriß